

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i E/F Gl. Christianshavn afholdt den 25. maj 2023

DELTAGELSE

29 af foreningens i alt 87 medlemmer var repræsenteret med 1795 i fordelingstal ud af 5035 på generalforsamlingen, heraf 310 ved brug af fuldmagter.

Qvortrup var repræsenteret ved advokat Jens Anker Hansen, kundeforf Susan Weile og administrator Thomas Henriksen.

DAGSORDEN

1. **VALG AF DIRIGENT OG REFERENT**
2. **BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR**
3. **FORELÆGGELSE TIL GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT OG STATUS MED PÅTEGNING AF REVISOR**
4. **BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG**
5. **VALG AF BESTYRELSE**
6. **VALG AF REVISOR**
7. **EVENTUELT**

Dette referat er et beslutningsreferat, som gengiver de beslutninger, der blev taget på generalforsamlingen. Diskussioner og synspunkter gengives kun i begrænset omfang.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

1. **VALG AF DIRIGENT OG REFERENT**

Efter enstemmigt valg som generalforsamlingens dirigent, konstaterede advokat Jens Anker Hansen, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig. Thomas Henriksen, Qvortrup Administration A/S blev valgt som referent.

2. BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR

På bestyrelsens vegne aflagde Knud Werlin vedlagte beretning jf. bilagsoversigt.

Formanden tilføjede slutteligt, at der var sket en påkørsel af foreningens relativt nyetablerede metalhegn omkring ”mini Versailles” som havde givet skader for ca. kr. 18.000. Efter en lang meningsudveksling med det firma som havde forestået leverancen og hvis chauffør havde påkørt hegnet, blev det med Qvortrups advokatfirma’s mellemkomst muligt at indkassere det skyldige beløb så ejerforeningen ikke led tab.

Der var ingen bemærkninger til beretningen som efterfølgende blev taget til efterretning.

3. FORELÆGGELSE TIL GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT OG STATUS MED PÅTEGNING AF REVISOR

Dirigenten gennemgik herefter den af foreningens revisor udfærdigede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i rapporten.

Regnskabet udviste stort set balance mellem de budgetterede og realiserede udgifter. Årsrapporten udviste et samlet underskud på kr. 21.882, hvilket beløb foreslås overført fra egenkapitalen.

Der var brugt ca. kr. 40.000 mere på reparation og vedligeholdelse end budgetteret.

Som anført under beretningen, var de væsentligste fravigelser i forhold til budget merudgift til reparation/vedligeholdelse, der blandt andet omfattede byggesagen på taget. Her var brugt kr. 646.525. Der var trukket kr. 363.000 fra henlæggelse til større vedligeholdelsesarbejder, for at dække noget af udgiften.

Foreningen havde sparet på el-udgifterne i forhold til andre foreninger. Formanden mente at det bla skyldes udskiftningen af el-tørretumbler med gas tørretumbler i fællesvaskeriet.

Foreningens egenkapital androg herefter pr. 31 december 2020 kr. 2.790.815.

Der var ingen bemærkninger til årsrapporten som blev enstemmigt godkendt.

Budget og vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen gennemgik i lighed med tidligere år den internt for bestyrelsen udfærdigede vejledende vedligeholdelsesplan som løbende revideres, og som bestyrelsens arbejder ud fra.

Af væsentlig større vedligeholdelsesmæssige aktiviteter henstår bl.a. reparation af skiffer og tagpap, der er opdelt i 12 sektioner og bør udføres indenfor en tidsmæssig horisont på i alt 10 år svarende til en udgift på i alt ca. kr. 600.000 pr. år.

Det blev i den forbindelse understreget, at den 10-årige vedligeholdelsesplan alene er et vejledende instrument for bestyrelsen med henblik på en effektiv tilrettelæggelse af de kommende års vedligeholdelsesarbejder samt en tilsvarende styring af den hertil afledte økonomi, således at det i videst muligt omfang undgås, at der skal optages fælleslån til finansiering af de pågældende vedligeholdelsesarbejder indenfor den 10-årige periode.

Orienteringen om den 10-årige vedligeholdelsesplan blev af de tilstedeværende taget til efterretning.

Endelig blev der i tilslutning til vedligeholdelsesplanen foretaget en kort gennemgang af det af bestyrelsen vedtagne budget for 2023 udvisende fællesudgifter med i alt kr. 506,57 pr. fordelingstal årligt, svarende til den ved årsskiftede varslede og iværksatte stigning.

Budget blev herefter taget til underretning.

4. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG FRA BESTYRELSEN

Ingen

5. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG FRA MEDLEMMERNE

A) Fibernet, stillet af Josefine Klougart og Lars Borking opg. 15.

Jf. de 2 vedlagte bilag i indkaldelsen.

Et bestyrelsesmedlem fremlagde forslaget på vegne af forslagsstillerne, som ikke var til stede på generalforsamlingen. Det blev oplyst, at bindingsperioden var på 36 måneder, hvilket er lovligt i henhold til lovgivningen. Det indhentede tilbud var på kr. 310.000. Alle foreningens lejligheder ville modtage en ekstraopkrævning for udgiften til etableringen af fibernet på ca. kr. 3.600 pr. lejlighed.

Der kom fra forsamlingen, flere alternative forslag til en optimering af de enkelte beboers internethastighed, som ikke krævede etablering af fibernet.

Et af disse forslag omfattede individuelt indkøb af en trådløs router og til en udgift på pt kr. 195,00 pr. måned med ubegrænset data og en bindingsperiode på 12 måneder. Routeren kan medtages overalt.

Der var et generelt ønske om at Fiberby havde deltaget og besvaret spørgsmål, ligesom visse af forslagens delelementer, herunder vedrørende finansiering var uklare.

Der var enkelte yderligere bemærkninger og spørgsmål til foreningens internethastighed og kapacitet, som blev behørigt besvaret, hvorefter dirigenten satte forslaget til skriftlig afstemning. Der blev afgivet 4 stemmer for med fordelingstal (260), 24 stemmer imod med fordelingstal (1.455) og 1 blank stemme med fordelingstal (80).

Forslaget om installering af fibernet var hermed forkastet.

B) Ændring af husordenens § 4 Husdyr, stillet af Ole Christensen & Anne-Mette Munch-Petersen

Forslagets fulde ordlyd:

Nuværende ordlyd: "Det er tilladt at have kæledyr i lejlighederne. Disse må dog ikke være til gene for naboerne jf. § 1 og § 2." Følgende ordlyd foreslås tilføjet: "Pr. 1.6.2023 er det ikke længere tilladt at have hund i lejlighederne. Dog tillades fortsat de hunde, der er registreret hos Bestyrelsen inden denne dato."

Motivering: I de senere år er antallet af hunde eskaleret i ejendommen, hvilket udfordrer renholdelse af fællesarealer og skaber unødvendig støj for beboerne. Hver

gang en ny flytter ind, er der en tendens til, at der også kommer en ny hund i ejendommen.

I nr. 13 har der i en længere periode været fem hunde.

Forslagsstiller fremlagde og motiverede sit forslag. Herunder blev det nævnt, at forslaget bla. var stillet, for at få en åbnet en dialog om de afledte genevirkninger der opleves af ikke hundeejere.

En beboer opfordrede forsamlingen til at tage dialogen, hvis andre beboeres kæledyr var til gene. Dirigenten tilsluttede sig dette og oplyste at dialog i de fleste tilfælde ville fremme forståelsen, uanset hvilke interne genevirkninger der måtte være tale om, herunder tillige vedrørende musikstøj mv. Flere medlemmer opfordrede til faste retningslinjer i tilfælde af berettigede adfærdsbetingende gener.

Flere af de fremmødte, mente at det var et indgreb i personlighedsfreden. De havde valgt at flytte ind i denne forening, netop fordi hundehold var tilladt.

Dirigenten ændrede datoen i forslaget fra 1. juni til 1. juli 2023, såfremt det måtte blive vedtaget.

Der var enkelte yderligere bemærkninger til forslaget, som blev behørigt besvaret af forslagsstiller, hvorefter dirigenten satte det til skriftlig afstemning. Der blev afgivet 5 stemmer for med fordelingstal (340), 21 stemmer imod med fordelingstal (1.300) og 3 blanke stemmer med fordelingstal (155).

Forslaget om ændring af husordenens § 4 husdyr var hermed forkastet.

6. VALG AF BESTYRELSE

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægtens § 8 bestå af mindst 3 og højst 5 medlemmer, valgt for 1 år. Lars Petersen var fraflyttet foreningen. Karen Christensen ønskede ikke at genopstille og modtog en vingave som tak for hjælpen igennem flere år.

Efter indstilling fra bestyrelsens side valgtes, Frederikke Lemche og Nikolaj le Fevre Honoré Pedersen.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Knud Werlin	bestyrelsesmedlem	genvalgt
Frederikke Lemche	bestyrelsesmedlem	valgt
Maria Astrup Jensen	bestyrelsesmedlem	genvalgt
Nikolaj le Fevre Honoré Pedersen	bestyrelsesmedlem	valgt
Frederik Manderup Olsen	bestyrelsesmedlem	genvalgt

Kristina Thomsen blev genvalgt som gårdlaug's repræsentant for foreningen.

7. VALG AF REVISOR

BHA statsautoriseret Revision genvalgtes som foreningens revisor.

8. EVENTUELT

Der var ingen bemærkninger under eventuelt.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen kl. 20:40.

Bilag:

Beretning

Dette referat er underskrevet elektronisk på sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i **Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt**

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Susan Weile

Administrator

På vegne af: Qvortrup Administration

Sårnummer: 0701800e47610e170866d9

P: 806xxxx

202053007588

UTC

NEM ID 

Frederik Manderup Olsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Chr. havn

Sårnummer: 2104e16b440e0781852902

P: 7721xxxx

202053007589

UTC

Mit  

Jens Anker Hansen

Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration

Sårnummer: 0701800e47610e170866d9

P: 806xxxx

202053008548

UTC

Mit  

Knud Werlin Larsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Gl. Christianshavn

Sårnummer: 2104e16b440e0781852902

P: 806xxxx

202053010032

UTC

Mit  

Maria Astrup Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Gl. Chr. Havn

Sårnummer: 0701800e47610e170866d9

P: 21210xxxx

202053012032

UTC

Mit  

Thomas Winters Henriksen

Referent

På vegne af: Qvortrup Administration

Sårnummer: 0701800e47610e170866d9

P: 806xxxx

202053113138

UTC

NEM ID 

dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.



Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument. "

Nikolaj le Fevre Honoré Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Chr. Havn

Sårnummer: PD9082022158072662

P.91147xxxx

20230602 065525

UTC

NEM ID 

Frederikke Lemche

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Chr. Havn

Sårnummer: 15629016401609261781

P.21327xxxx

20230602 140034

UTC

Mit  

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>